

Collegebesluit

Onderwerp: Projectopdracht Zijlsingel (Werkplein)

Reg. Nummer: StP 2012/418580

1. Inleiding

Na een langdurig traject met Vavaren moet de conclusie worden getrokken dat het Vavaren niet lukt de koopovereenkomst met betrekking tot Zijlsingel na te komen en dat deze daarom moet worden beëindigd. Als gevolg daarvan heeft het college van B&W op 2 oktober 2012 het besluit genomen de koopovereenkomst voor de Zijlsingel met Vavaren te beëindigen.

2. Besluitpunten college

1. In te stemmen met de projectopdracht Zijlsingel (Werkplein) (bijlage A).
2. Het benodigde budget voor de aanloopkosten van € 40.000,- beschikbaar te stellen voor de aanvangsperiode van deze opdracht.
3. De kosten worden gedekt uit het budget van “Kans en Kracht” van Sociale Zaken.
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de realisatie van het Werkplein in de Zijlsingel en een gedeelte van het pand Zijlsingel kostprijs dekkend te huur aan te bieden aan UWV.

4. Argumenten

Door het niet nakomen van de contractuele verplichtingen door Vavaren komt de tijdige realisatie (juli 2013) van het Werkplein onder druk te staan. Verder uitstel verlenen is dan ook niet meer mogelijk.

De gemeente onderzoekt momenteel of zij zelf als verhuurder richting UWV kan optreden. Een eerste onderzoek wijst uit dat het zeer waarschijnlijk mogelijk is om, met een relatief beperkte investering, zelf aan het UWV te verhuren. Voor de gemeente is een sluitende exploitatie (kostendekkend) wel een voorwaarde voor de haalbaarheid van deze oplossingsrichting. Er wordt dan ook nader onderzoek gedaan naar de investeringen, de exploitatiekosten en de benodigde huuropbrengsten.

5. Kanttekeningen

Er zijn een behoorlijk aantal kanttekeningen te benoemen bij de voorgestelde aanpak. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de projectopdracht hoofdstuk 6 “Risico’s. Hieronder worden de meest pregnante kanttekeningen opgesomd.

- a. **Waterscheiding:** Het is van evident belang dat de “waterscheiding” strikt wordt nageleefd. Dit is een harde voorwaarde om de krappe planning te kunnen halen. Het verkooptraject en het bijbehorende onderhandelingsproces /spel met ontwikkelaars en makelaars zal zorgen voor vertraging in het planvormingsproces. Deze vertraging zal er zeker toe leiden dat de einddatum 1 juli niet kan worden gehaald. Vandaar dat het verkooptraject nadrukkelijk niet tot deze opdracht behoort, maar geleid gaat worden door de afdeling vastgoed (verkoopteam). Zodat de realisatie van het Werkplein hierdoor niet wordt gefrustreerd.

- b. **Indeling begane grond:** De beschikbare vloeroppervlakte van de begane grond kan niet volledig voor het Werkplein worden bestemd. Dit om te voorkomen dat met de realisatie van het Werkplein de toekomstige (verkoop)mogelijkheden worden geblokkeerd voor andere mogelijke functies (zoals bijvoorbeeld een hotel) in het gebouw voor de ongebruikte m2. Er dient bij de realisatie van het Werkplein dus zoveel als mogelijk rekening te worden gehouden met andere functies die in een later stadium in het gebouw zouden kunnen komen. Met andere woorden: flexibiliteit in de planvorming is een vereiste.
- c. **Planning:** Door het wegvallen van Vavaren, wordt het proces m.b.t. realisatie Werkplein op een zeer laat moment opgestart. De geplande openingsdatum van 1 juli 2013 wordt kritiek. De voorbereidingstijd is zeer kort en er dienen nog een aanzienlijke hoeveelheid zaken te worden uitgezocht. Dit kan nadelige consequenties hebben voor de planning. Er wordt een plan van aanpak opgesteld en concrete werkafspraken gemaakt om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.
- d. **Vavaren:** Vavaren vecht de ontbinding van het koopcontract aan. De gemeente heeft donderdag 18 oktober 2012 een brief aan Vavaren gestuurd waarin meegedeeld wordt, dat de gemeente het standpunt om ontbinding van de koopovereenkomst handhaaft. Ontbinding is dus nog niet definitief. Bij een samenloop tussen gunning verbouwing en het niet definitief zijn van de ontbinding koopovereenkomst bestaat het risico dat op enig moment de gemeente twee tegenstrijdige verplichtingen heeft inzake Zijlsingel, te weten enerzijds de uitvoering van de koopovereenkomst met Vavaren c.q. een verplichting tot schadevergoeding aan Vavaren, anderzijds een lopende opdracht tot verbouwing.
- e. **Aanbesteding:** In overleg met de afdeling Juridische Zaken en het Inkoopteam moet op korte termijn worden beoordeeld wat de juiste wijze met betrekking tot het aanbestedingstraject is.
- f. **Programma van Eisen:** Om überhaupt tot een aanbesteding te komen dient uiteraard het Programma van Eisen alsmede een Technische Omschrijving van zowel SoZa als van UWV per direct te worden aangeleverd aan de projectmanager.
- g. **UWV:** UWV kan andere alternatieven hebben dan een huurovereenkomst sluiten met de gemeente, doch de huidige focus is op de Zijlsingel. UWV is op de hoogte van de financieringsproblemen bij Vavaren, maar is nog niet definitief gevraagd te huren van Haarlem. Het risico bestaat dat de Zijlsingel 1 langdurig leeg komt te staan met bijhorende beheerslasten, indien UWV zou besluiten niet in te gaan op de huuraanbieding van de gemeente.

6. Uitvoering

Na de vaststelling van onderhavige projectopdracht, dient er zo snel mogelijk een gezamenlijke werkgroep met het UWV te worden opgericht en concrete werkafspraken gemaakt moeten worden. Het programma van eisen en de projectspecificaties moeten worden gedefinieerd. Vervolgens dient er op basis van een DO-raming het benodigde krediet te worden aangevraagd. Deze kredietaanvraag zal via college, commissie en raad moeten worden geloodst. Vervolgens kan de aanbestedingsprocedure ten behoeve van de verbouwingswerkzaamheden te worden doorlopen, waarna de aannemer na opdrachtverlening de werkzaamheden kan gaan uitvoeren. Zie hiervoor ook de bijgevoegde projectopdracht.

7. Financiële paragraaf

In de eerste periode (2 a 3 maanden) dient per direct de aanbesteding en de haalbaarheid te worden onderzocht en overeenstemming te worden bereikt met UWV en SoZa over de uitgangspunten (contractueel, technisch en huurderwensen). De kosten van deze aanlooperperiode worden geschat op circa € 40.000,- . Deze kosten worden gedekt uit het budget “Kans en Kracht” van de afdeling SoZa. Het budget Kans en Kracht heeft betrekking op de reorganisatie van de afdeling SoZa. Onder de reorganisatie behoort tevens het onderzoeken en de realisatie van het Werkplein. De genoemde aanloopkosten voor realisatie van het Werkplein vallen derhalve onder dit budget.

Op het moment dat de investeringskostenraming voor de gemeentelijke kosten (casco gereed maken voor inbouwpakket) bekend zijn wordt een kredietaanvraag bij de Raad ingediend. Dit betreft dan de (ver)bouwkosten en het restant VTU- en adviseurskosten.

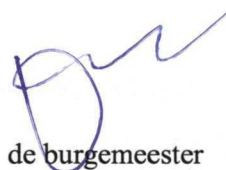
8. Bijlagen

Bijlage A : Projectopdracht Zijlsingel (Werkplein)

Het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris



de burgemeester